

**Handläggare**

Lars Nordin  
Telefon: 0850827003

David Cileg  
Telefon: 0850827610

**Till**

Fastighetsnämnden  
2024-10-22

Idrottsnämnden  
2024-10-22

## Upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen, del av Herbariet 2

Reviderat inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt *Upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen* som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden godkänner förslag till delgenomförandebeslut av projekt *Upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar för projektet *Upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen* som underlag för delgenomförandebeslut och inför ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen*.

## Sammanfattning

Brännkyrkahallen byggdes mellan 1962 och 1964 och är grönklassad av Stadsmuseet för sitt kulturhistoriska värde. Hallen omfattar 6 700 kvm fördelat på tre plan och inkluderar idag två idrottshallar, en bowlinghall, tre kampsportshallar och en skyttelokal. Den används av föreningar samt närliggande skolor med elitidrottsinriktning och erbjuder aktiviteter som handboll, basket och gymnastik.

Under 2015 och 2016 genomfördes en statusbesiktning av byggnadens skick och tekniska installationer. Det visade sig att de tekniska installationerna i hallen är i stort behov av att bytas ut för att möjliggöra fortsatt drift av hallen. Åtgärdas inte detta kan hallen behöva stängas inom några år. Även en ombyggnad av bland annat utrymningsvägar, omklädningsrum och installation av nya hissar behövs för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brand.

Projektet inkluderar bland annat installation av nya hissar, förbättrade tillgänglighetsramper, nya brandceller, uppdaterade tekniska installationer, yttre renoveringar och installation av solceller. Entréhallen och omklädningsrummen kommer att byggas om och stora hallen får en ny läktare och tekniska förbättringar. Målet är att skapa en hållbar och funktionell idrottshall som uppfyller gällande krav och främjar både elit- och breddidrott. Anläggningen kommer anpassas för basket, kampsporter, skytte och gymnastik. Vidare kommer hallen vara bättre rustad för att möta behov utifrån ett barnrätts-, jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv.

Projektet bedöms vara klart Q1 2027.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

## Ärendet

### Bakgrund

Brännkyrkahallen byggdes mellan 1962 och 1964 och omfattar 6 700 kvm fördelat på tre plan och inkluderar idag två idrottshallar, en bowlinghall, tre kampsportshallar och en skyttelokal. Den används av föreningar samt närliggande skolor med elitidrottsinriktning och erbjuder aktiviteter som handboll, basket och gymnastik.

Brännkyrkahallen är en idrottshall belägen i Midsommarkransen, inom stadsdelsnämnd Hägersten – Älvsjö. Idrottshallen är ritad av

arkitekt Paul Hedqvist och är en tidstypisk representant för de idrottshallar som uppfördes under mitten av 1900-talet. Hallen är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering för sitt kulturhistoriska värde.

På entréplanet finns den stora entréhallen med café och toaletter. Från entréhallen nås stora hallen med läktare för 300 sittande. Lilla hallen och övre entréhallen nås via trappor och källarplanet nås via trappa och hiss. Omklädningsrum finns på plan 1 och 3.

Idrottshallen nyttjas av föreningar och de intilliggande skolorna Midsommarkransens grundskola och Midsommarkransens gymnasium med elitidrottsinriktning. I Brännkyrkahallens två idrottshallar bedrivs bland annat träning och turneringar inom handboll, basket och gymnastik. Anläggningen används till stor del av handbollsgymnasiet samt högre divisionsspel för basket. I källarplanet finns en skytteklubb samt tre kamportsföreningar som utövar aikido, karate och judo. I Brännkyrkahallens östra byggnadsdel ligger en bowlinghall.

Under 2015 och 2016 genomfördes en statusbesiktning av byggnadens skick och tekniska installationer. Det visade sig att tekniska installationerna i hallen är i stort behov av att bytas ut för att möjliggöra fortsatt drift av hallen. Åtgärdas inte detta kan hallen behöva stängas inom några år. Även en ombyggnad av bland annat utrymningsvägar, omklädningsrum och installation av nya hissar behövs för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brand.

Under 2017 och 2018 genomfördes en förstudie och därefter en programhandling som illustrerar Brännkyrkahallens behov av utrustning och ombyggnation, baserad på statusinventeringen samt dialoger med verksamheten och andra brukare av hallen. Inriktningsbeslut fattades 2019.

I budget 2021 fick berörda förvaltningar i uppdrag att utreda, beställa och avtala om fler privata nyinvesteringar och reinvesteringar i idrottsanläggningar, där bland annat Brännkyrkahallen var prioriterad. Som en konsekvens av detta uppdrag så stoppades projektet.

I budget 2023 fick förvaltningarna i uppdrag att återuppta projektet och genomföra det i stadens egen regi.



### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2024-09-16.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i februari 2018 (dnr 2017/457 respektive dnr 08.03.01/46/2018).

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2019 (dnr 2017/457 respektive dnr 08.03.01/46/2018).

### Beskrivning av projektet

Brännkyrkahallen byggdes på 1960-talet och är nu i stort behov av upprustning och utbyte av tekniska installationer. Hallen behöver byggas om för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brandutrymning. Anpassningar behövs för att förbättra personalens arbetsmiljö och verksamheternas behov.

Anläggningen kommer framöver att vara anpassad för basket, kampsporter, skytte och gymnastik.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Planerade tekniska åtgärder i projektet:

- Tillgängligheten förbättras genom:
  - Installation av två nya hissar (en till lilla hallen och en till bowlinglokalen).
  - Nya ramper vid huvudentrén och i entréhallen.

- Parkeringsplatser för funktionsnedsatta vid entrén.
- Montering av en trapphiss till läktaren i stora hallen.
- Förbättring av brandskyddet genom nya utrymningsvägar, brandceller samt sprinklersystem.
- Utbyte av samtliga tekniska installationer för exempelvis el, ventilation, vatten- och avlopp.
- Renovering av befintlig hiss.
- Nytt vindfång i huvudentrén för en mer energieffektiv byggnad.
- Yttre renoveringar för att åtgärda skador på fasad, fönster och entrétaket.
- Installation av solceller på taket.
- Samtliga invändiga ytor får en ytskiktsrenovering.
- Sanering av miljöfarligt material.
- Dränering för att åtgärda fuktproblem och översyn av skyfallslösningar. Omfattningen behöver utredas.

#### Planerade verksamhetsanpassningar i projektet:

- Entréhallen byggs om för att bli mer välkomnande och för att skapa en bättre arbetsmiljö för personalen:
  - Receptionen flyttar till en mer central plats. Det blir nytt personalkök, kontor, mötesrum och vilrum.
  - Entréhallen får en ny cafédel direkt till höger om entrédörrarna samt fler toaletter.
- Omlädningsrummen på plan 3 byggs om så att varje omlädningsrum får eget duschpaket.
- Fler flexomklädningsrum och domar/idrottsläraromklädningsrum på plan 3.
- Större läktare i stora hallen med cirka 500 platser, vilket möjliggör för basket på tävlingsnivå.
- Den stora hallen får även nya basketkorgar, ny resultattavla, golv, nya installationer, funktioner för gymnastik bland annat hissordningar för mattor. Utformningen med tegelväggar och tak behålls.
- Ny cykelparkering vid parkeringen på höger sida om byggnaden.
- En total ytskiktsrenovering i lilla hallen.
- Ombyggnad av bowlingens tidigare lokaler till kampsportslokaler. På plan 1 öppnar vi upp så lokalerna går att nå från samma korridor som de övriga kampsportslokalerna.

- Nytt miljörum och förbättrad avfallshantering.

Stockholm konst kommer att ta fram ett nytt konstverk i byggnaden som antingen placeras i entréhallen eller vid den övre entrén på plan 3.

Verksamheter som i dag finns i Brännkyrkahallen kommer att evakueras. Budosporter och bollsporter samt skolidrotten kommer evakueras till Tellusborgshallen. Gymnastikföreningarna kommer att evakueras till Tellusborgshallen och Västertorps sim- och idrottshall. Skyttet kommer att flyttas till Farsta sim- och idrottshall, De bordtennisturneringar som brukar anordnas i Brännkyrkahallen flyttas till Farsta sim- och idrottshall.

### **Sedan inriktningsbeslut**

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen tog under 2023 fram en behovsanalys inför kommande projektering. I denna så tydliggörs renodlingen mot evenemangsarena för basket, gymnastik och kampsport, och följande genomförs exempel:

- Utökning av sittplatser i stora hallen, från drygt 300 till 500 för att nå kraven för elitverksamhet i basket.
- Omdaning av bowlinglokal till kampsportcenter.
- Nya sportgolv i idrottshallar.
- Ny belysning i idrottshallar.
- Större utbredning av sprinklers i hallen.

Utredningsarbetet visar ett större behov av åtgärder utvändigt för att bland annat förbättra hantering vid skyfall. Detta innebär att projektets omfattning har ökat gentemot den programhandling som det tidigare inriktningsärendet hanterade.

Under våren 2023 gjordes en upphandlingsstrategi för projektet och beslut togs om att upphandla enligt ABT i samverkan (ABT - *Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten*). Samverkan är en arbetsform där beställaren ges stort inflytande i entreprenadens alla faser genom nära samarbete med entreprenören. För att nå detta sätter parterna upp gemensamma mål, en gemensam organisation och gemensam ekonomi.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

ABT i samverkan är indelad i tre faser; fas 0 som är en uppstarts- och programfas, fas 1 som är systemhandlingsfas och fas 2 bygghandlings- och entreprenadfas.

Entreprenören In3prenör kontrakterades i december 2023 och arbetet med fas 0 och en justerad programhandling utifrån den nya behovsanalysen inleddes under januari 2024. Den justerade programhandlingen med tillhörande kalkylarbete färdigställdes i juni 2024. I samråd med fastighetskontoret har entreprenören upphandlat så kallade strategiska underentreprenörer inför systemhandlingsprojekteringen. Detta innebär att projektet tidigt får in erfarenheter från utförandeorganisationen i projekteringsarbetet.

För att möjliggöra att effektiv framdrift av projektet bedöms det nödvändigt att i det reviderade inriktningsbeslutet, utöver medel för systemhandlingsprojektering, inkludera även delar av medel från genomförandeskedet, vilket sker genom detta delgenomförandebeslut. Medel omfattar så kallade tidskritiska arbeten och bygg-handlingsprojektering. Tidskritiska arbeten kommer påbörjas under hösten 2024 och fortsätta under våren 2025. Dessa arbeten utgörs av sanering, urkoppling av installationer, demontering, rivning, håltagningar och förstärkningar. Motivet till att påbörja tidskritiska arbeten innan genomförandebeslutet är:

Möjliggöra inflytt under Q1 2027 enligt idrottsförvaltningens behov. Om genomförandebeslut behöver erhållas innan tidskritiska arbeten och bygg-handlingsprojektering kan genomföras bedöms tidplanen behöva förlängas med cirka 6-8 månader.

- Utifrån att strategiska underentreprenörer finns på plats redan i systemhandlingsprojekteringen uppnås synergieffekter av att påbörja rivning för att tidigt kunna omhänderta risker i befintlig stomme.
- Behålla kompetens mellan projekteringsfaserna. Systemhandlingsprojekteringen bedöms vara klar i december 2024. Genomförandebeslut bedöms kunna fattas i kommunfullmäktige i juni 2025. Om inget arbete kan göras inom denna period finns stor risk att det blir ett kompetens-tapp då projekterande konsulter och projektledning inte kan bindas upp under tiden.

## Hållbarhet och kvalitet

### Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram samt ha en projektanpassad miljöplan. Projektet kommer ha ett fokus på att skapa energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och använda åtgärder som kommer minska driftkostnaderna för

staden. Projektet utreder möjligheter för solcellspaneler. Projektet strävar efter att nå Miljöbyggnad silver.

### Antikvariska aspekter

Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet för sitt kulturhistoriska värde. Mosaikgolvet i entréhallen bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och kommer att bevaras samt eventuellt restaureras vid behov. En antikvarisk utredning har gjorts och resulterat i golvets bevarande.

### Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas genom att tillskapa en tillgänglig anläggning. Anläggningen kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper.

### Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms Stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom att tillskapa en idrottshall med flexibla, tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor motverkas diskriminering.

### Jämställdhet och jämlikhet

Stockholms stad ska verka för ett jämställt och inkluderande idrottande och motionerande genom bland annat ett väl anpassat utbud av idrottsanläggningar. Detta ska staden åstadkomma genom att resurser inom idrottsområdet, investeringsmedel likväl som driftmedel, fördelas på ett sätt så att jämn balans uppnås mellan flickors/kvinnors och pojkars/mäns idrottsutövande. Könsfördelningen bland barn och ungdomar i nyttjande av idrottshallar är 53 procent pojkar och 47 procent flickor.

Stockholms stads mål är att alla stockholmare ska kunna utöva idrott och motion utifrån sina förutsättningar och preferenser. Begreppet jämlikhet innefattar flera olika bakgrundsfaktorer som exempelvis socioekonomisk bakgrund, ålder och funktionsnedsättning. De tillkommande flexomklädningsrummen ökar möjligheten att fler känner sig inkluderade att använda stadens idrottsanläggningar.



Genom att anpassa hallen för bland annat gymnastik erbjuds möjligheten för fler flickor i lokalområdet att pröva på och utöva gymnastik, vilket är den idrott som är en av de populäraste för flickor från mellanstadiet till gymnasium.

### **Investeringsens mål och syfte**

Målet med projektet är att skapa en idrottshall som uppfyller gällande myndighets- och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

En ny anläggning medför utökade möjligheter för föreningsliv och idrottsutövare, både på elit- och breddnivå.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillföra en renoverad idrottshall som gagnar medborgarna i söderort.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att en renoverad idrottshall ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och vara aktiva på egen hand eller via föreningsliv.

Genomförande bidrar också till att uppfylla mål för stadsbyggandet i *Översiktsplan för Stockholms Stad* genom en växande stad med god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

#### **Preliminär tidplan**

Reviderat inriktnings- och delgenomförandebeslut	oktober 2024
Genomförandebeslut	Q2 2025
Projekt klart	Q1 2027

Verksamheten kommer att evakueras till Tellusborgshallen under projektets genomförande.

### **Ekonomi**

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

## Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel.

De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen:

- Omfattning av sanering ej helt fastställd i dagsläget.
- Rivning i befintlig stomme som håltagning och nya rumsbildningar. Osäkerhet vad som finns i och bakom bärande konstruktioner. Kvaliteten i befintligt material.
- Omfattning berg vid åtgärder spillvatten i bottenplattan samt vid hissgröpar.
- För kontoret en oprövad upphandlingsform.

Möjligheter som identifierats kopplat till projektet:

- Möjlighet att skapa en flexibel och tillgänglig idrottshall för föreningsliv, skolidrott och allmänheten.
- Bevarar befintlig grönklassad byggnad, vilket gynnar stadsbilden och är bra ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Stor knutpunkt för idrott och skolverksamhet som bevaras och utvecklas i området.
- Goda kollektivtrafikmöjligheter som kan gynna hållbara transporter till och från hallen.
- Utökade lokaler för olika föreningsverksamheter, främst för kampsport.
- Ökad kapacitet och anpassning gör att hallen också kan nyttjas för elitverksamhet i basket.
- Solceller på tak kan producera el för byggnadens användning.
- Genom att hela anläggningen renoveras på en och samma gång kan arbetet med projektet genomföras mer effektivt än om det hade gjorts i etapper.

## Förvaltningarnas analys

Renoveringen av Brännkyrkahallen är en utveckling som är nödvändig i det växande Stockholm och möter behov av nya idrottsanläggningar i staden och i stadsdelen Hägersten-Älvsjö. Den anpassning som görs gynnar utövare, besökare och personal till hallen, då krav och riktlinjer från idag kan uppnås på ett sätt som den gamla hallen inte gör.

## Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma till respektive nämnd med förslag till genomförandebeslut under Q2 2025.

**Slut**

**Bilagor**

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2024-10-07
Britta Marina,Högländ	2024-10-08